

**Erstbezug nach Sanierung - Sonniges Cityapartment in  
absoluter Ruhelage - 6.Liftstock**



**Objektnummer: 17240**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	898,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	734,53 €
<b>Kaltmiete</b>	816,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,84 €
<b>USt.:</b>	81,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



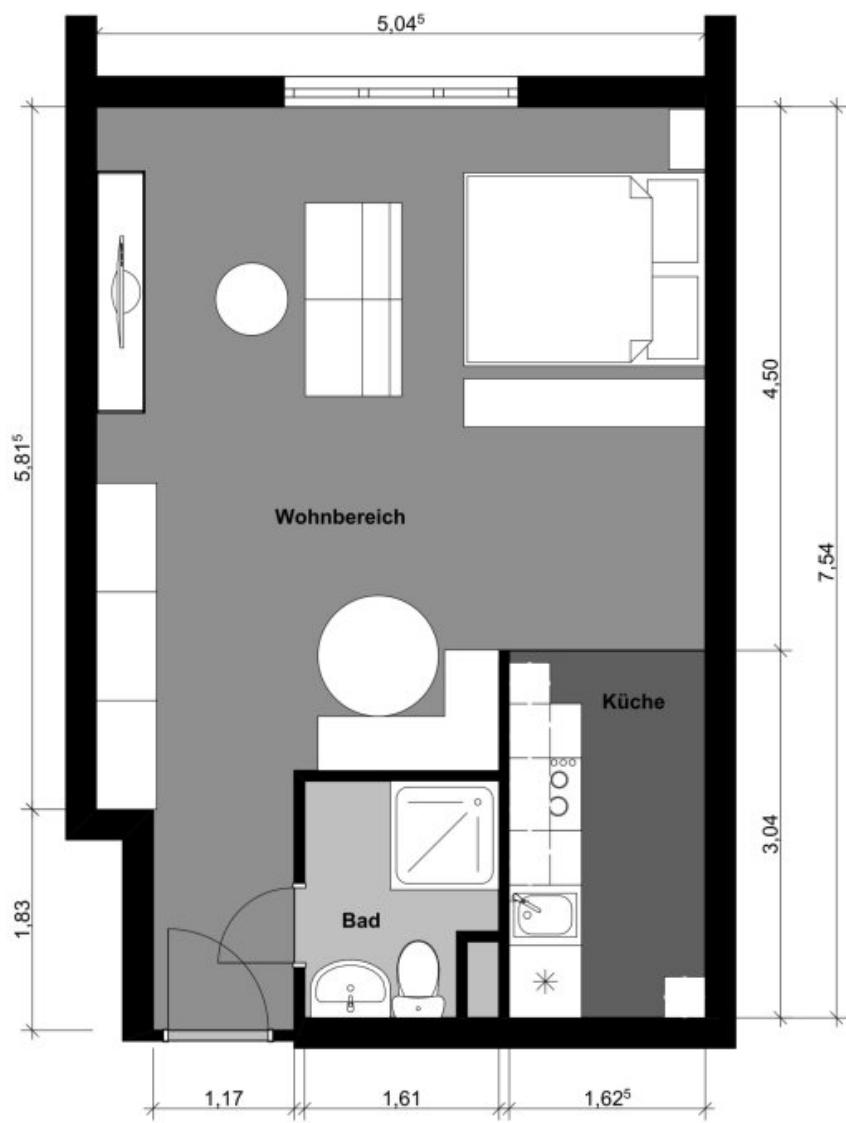
**Peter Köhler**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75  
1140 Wien









# Objektbeschreibung

**Perfekte Ruhelage nahe dem 4. Bezirk, südseitig, Erstbezug, neue Küche!**

## **Wohnung:**

Die gerade fertiggestellte Wohnung liegt im 6. Liftstock, ganz nahe beim 4. Bezirk, hat bei einer Größe von ca. 37m<sup>2</sup> und eine wirklich sehr gute Aufteilung.

Ein sonniger, großer Wohn/Schlafraum mit neuer Küche plus Geschirrspüler, neuen Böden, ein gut geschnittener Vorraum mit Platz für Garderobe.

Das Duschbad mit WC ist neutral gefliest und in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Duschtrennwand und Spiegelschrank inklusive, entlüftet wird durch einen Ventilator.

Das Haus wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt und die monatlichen Kosten stehen aktuell bei nur 42€ brutto.

## **Gebäude:**

Das Haus befindet sich in gutem, gepflegten Zustand.

Mittels Personenaufzug gelangen Sie bequem zu Ihrer Wohnung im 6. Stock.

## **Lage:**

Durch die **Nähe zur Wiedner Hauptstraße und zum Südtirolerplatz** ist die Wohnung öffentlich perfekt angebunden und das Stadtzentrum schnell erreicht.

In der direkten Umgebung stehen **ausreichend Einkaufsmöglichkeiten** zur Verfügung.

Haben Sie Fragen?

Möchten Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren?

Bitte rufen Sie uns an oder senden ein Anfragemail - wir informieren Sie gerne!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Peter Köhler** unter **06991 - 5816228** bzw. per Email an **pk@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap